

**24 - Centre d'Affaires La City - ZAC Louise Michel -
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2010 -
Pré-bilan de clôture - Avenant n° 11 -
Prolongement de la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2012**

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par convention du 3 juillet 1990, la Ville de Besançon a confié à la sedD la réalisation de la ZAC Louise Michel «La City».

Ce centre d'affaires comporte plusieurs sous-opérations distinguées. La Ville a approuvé le 9 juillet 2009 le pré-bilan prévisionnel consolidé de clôture au 31 décembre 2008 de l'ensemble des sous-opérations de l'opération qui regroupe :

- l'opération d'aménagement
- l'opération de construction - vente et de gestion locative provisoire du premier immeuble de bureaux (BB1)
- l'opération de construction - vente de l'extension du parking City
- l'opération de construction - vente du deuxième immeuble de bureaux (BB5).

Le présent document a pour objet de présenter le pré-bilan de clôture au 31 décembre 2010 de l'ensemble des sous-opérations constituant l'opération «ZAC Louise Michel» et de prolonger la durée de deux ans, par la signature d'un avenant n° 11, la durée de la concession qui expirera donc le 31 décembre 2012.

En effet, le contentieux avec HOTEXCO n'étant pas éteint, il est nécessaire que la sedD soit en capacité d'agir en justice en tant que concessionnaire. Par ailleurs, cet avenant définit les possibilités de dédommagement du concessionnaire si l'issue du contentieux lui est favorable.

Le présent compte rendu reconduit le pré-bilan de l'année dernière.

Dépenses K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2009	Pré-bilan de clôture au 31/12/2010	Ecart
AMENAGEMENT			
Acquisitions	1 689	1 689	0
Etudes	696	696	0
Travaux	2 068	2 068	0
Maîtrise d'ouvrage sedD	768	768	0
Frais sur vente	514	514	0
Frais financiers	839	839	0
Frais divers	70	70	0
Fonds de concours	1 206	1 206	0
Total aménagement	7 850	7 850	0
PARKING			
Foncier, études	318	318	0
Travaux / Honoraires tech / Assurances	4 622	4 622	0
Honoraires :			
Conduite d'opération sedD	237	237	0
Commercialisation	149	149	0
Frais financiers	304	304	0
Total parking	5 630	5 630	0

Dépenses K€ HT	Pré-bilan de clôture au 31/12/2009	Pré-bilan de clôture au 31/12/2010	Ecart
IMMEUBLE 1			
Total immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Charges foncières	227	227	0
Etudes	2	2	0
Travaux - Honoraires	6 296	6 296	0
Rémunération sedD	327	327	0
Commercialisation	558	558	0
Frais financiers	209	209	0
Frais divers	25	25	0
Achat des locaux immeuble 4	0	0	0
Total immeuble 5	7 644	7 644	0
Total général des dépenses	30 004	30 004	0

Recettes K€ HT	Pré bilan de clôture au 31/12/2009	Pré bilan de clôture au 31/12/2010	Ecart
AMENAGEMENT			
Cessions	3 928	3 928	0
Produits de cession, TVA	472	472	0
Fonds de concours - Solde BB1	75	75	0
Participation Ville	3 375	3 375	0
Total aménagement	7 850	7 850	0
PARKING			
Cession des places	3 360	3 360	0
Autres produits	521	521	0
Participation Ville	1 749	1 749	0
Total parking	5 630	5 630	0
IMMEUBLE 1			
Total immeuble 1	8 880	8 880	0
IMMEUBLE 5			
Cession aux tiers	7 543	7 543	0
Participation Ville	78	78	0
Autres produits	23	23	0
Total immeuble 5	7 644	7 644	0
Total général des recettes	30 004	30 004	0

Cependant, la sedD est en attente du règlement de trois questions résiduelles.

- **Issue du contentieux HOTEXCO avant fin 2012 (stade de la procédure : pourvoi en cassation).** Au stade «Appel» aucune condamnation directe n'a été retenue contre la sedD et une indemnisation de 227 K€ lui a été attribuée.

Ce dossier a consommé beaucoup de temps à la sedD concessionnaire pour le suivi du contentieux depuis l'engagement de la procédure par Hotexco. Aussi, il est proposé de lui

attribuer un dédommagement si le dernier jugement qui sera rendu lui est favorable. Ce dédommagement serait égal à 50 % de l'indemnité qui serait allouée par le juge et qu'elle aura perçue au titre de la concession avec un plafonnement égal au montant de ses frais engagés (52 K€ à ce jour, 65 K€ estimés).

• **Devenir du Volume «ANTENNES NOOS»** sur l'immeuble 5. Après 4 ans passés sans nouvelle, le contact a été renoué avec NUMERICABLE et l'acquisition prévue à l'euro symbolique devrait pouvoir se réaliser.

• **Reconfiguration des parkings de BB1 à passer sous acte** - Reconfiguration entérinée par tous les propriétaires avant l'ouverture complète du parking qui concerne 5 places supprimées dans BB1 et réattribuées dans City Park (4 places / Grand Besançon et 1 place / SAIEMB.IE) mais qui tarde à être effective (lenteur notariale).

Suite à la délibération prise dernièrement par la CAGB, l'acte d'échanges a été signé mi-mai 2011.

La copropriété BB1 peut donc entériner la nouvelle configuration avec suppression de lots et modifications des tantièmes. Ce vote était prévu fin juin 2011 lors de l'Assemblée Générale 2011 avec un possible dépôt des pièces courant de l'été.

Les travaux de peinture pour une mise en configuration de la numérotation des lots pourront s'engager à l'automne 2011.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2010, portant les dépenses et les recettes de l'opération d'aménagement à 7 850 K€ HT,

- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2010, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et d'extension du parking City à 5 630 K€ HT,

- approuver le pré-bilan prévisionnel de clôture au 31 décembre 2010, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction et vente du deuxième immeuble de bureaux à 7 644 K€ HT,

- porter la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2012 afin que la sedD puisse agir en justice en tant que concessionnaire,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 11 de la concession d'aménagement «Louise Michel» prolongeant de deux ans la durée de la convention.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 19 septembre 2011.